



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

NYKÖPING

Bostadsrättsförening

RB BRF NYKÖPINGSHUS NR 9

Lägenhet nr

057

Värdetidpunkt

2025-09-09



Flerbostadshus med rödputsad fasad samt grå detaljer

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	8
7	Marknadsvärdebedömning	9
	Bilaga I Foton utvändigt	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Planritning	16
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	17

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-09-09.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	NYKÖPING
Bostadsrättsförening	RB BRF NYKÖPINGSHUS NR 9
Lägenhet nr	057
Adress	Linnévägen 10 A 61156 Nyköping
Område	Oppeby
Bostadsrättshavare	D-nr F-1255-25-04

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 057 i RB BRF NYKÖPINGSHUS NR 9 i Nyköping kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och rad/par/kedjehus.

Boarean uppgår till 67 m² fördelat på 3 rum och kök, på våning 1 av 3.

Månadsavgiften är 4 337 kr/mån. I avgiften ingår tv, internet, vatten och värme. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende TV på 70 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per september 2025

825 000 KRONOR

Åttahundratjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 790 tkr - 875 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

12 313

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall.

Lägenhetens bo- och biarea har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-09-08 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog bostadsrättshavaren.

Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 Energideklaration

Energideklaration utförd, giltig tom 2029-11-01, energiklass F.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 057, Skatteverkets lgh nr 1103
Läge i byggnaden	Våning 1 av 1. Hiss finns ej
Planlösning	Kök, sovrum, kokvrå, vardagsrum, hall och hygienrum
Boarea	67 m ² Fördelat på 3 rum och kök
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta, vinyl, textil och parkett
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat
Kök	Spishäll (Electrolux), ugn inbyggd (Gorenge), köksfläkt (Okänd), diskmaskin (Epoq), kyl/frys (Grundig) Pågående renovering kök kopplat till putsning av fasaden, ej färdigställt vid besiktnings tidpunkt Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, handdukstork Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Källar samt vindsförråd
Helhetsintryck	Normal standard, Äldre skick. Ytskikt slitna, renoveringsbehov föreligger.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 337 kr. I avgiften ingår tv, internet, vatten och värme. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende tv på 70 kr.
Inre underhållsfond	9 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 9, orgnr 719000-3421
Fastighetsbeteckning	Nyköping Andersberg 20
Ålder	Byggår
Byggnader	Flerbostadshus
	Totalt 195 st lägenheter och 15 st lokaler
Ytor	Bostäder 11 119 m ²
	Lokaler 316 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, cykelförråd och samlingslokal
	Garage 41 st
	P-platser 38 st
Omgivning	Flerbostadshus och rad/par/kedjehus
Avstånd	1 km till kommunens centralort

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	124 424 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	7 977 964 kr kr, motsvarande ca 698 kr/m ² totalyta
Yttre fond	11 233 677 kr
Underhåll	Ommålning Källargång samt underhålla av ventilation.
Höjning av avgift	3 % 2024-07-01

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

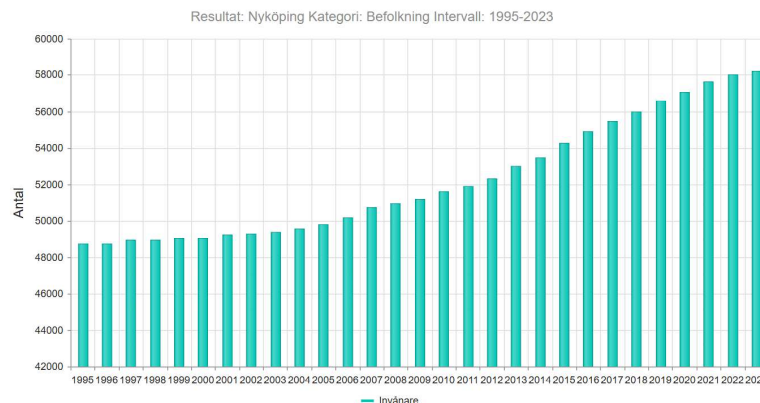
Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Nyköpings kommun ligger vid Östersjön i den sydöstra delen av Södermanlands län. Kommunen omfattar både landsbygd och tätorter, varav Nyköping är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 58 200 personer (2023, MSCI), där en majoritet bor i centralorten Nyköping. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

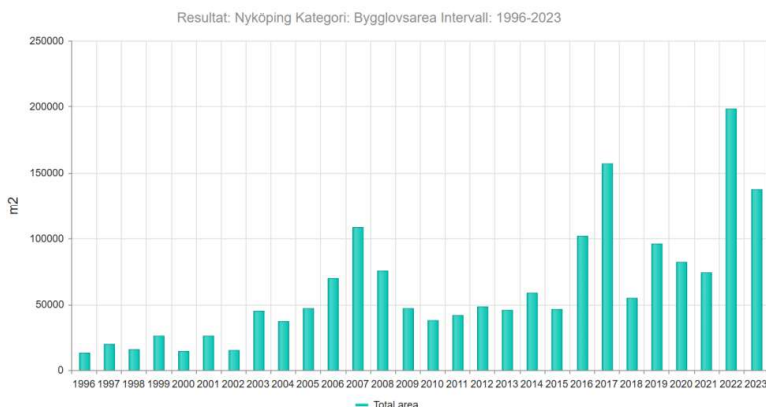
Nyköpings kommun har en yta på cirka 2 066 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Södermanland och Sverige genom E4 som passerar genom kommunen. Riksväg 53 och länsväg 52 är också viktiga vägar som kopplar Nyköping till omkringliggande områden. Nyköpings kommun samarbetar även med Sörmlandstrafiken som tillhandahåller ett bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Nyköpings centralstation erbjuder tågförbindelser till bland annat Stockholm (cirka 1 timme direkt), Norrköping och Linköping. Den närmaste flygplatsen är Stockholm Skavsta, belägen endast cirka 10 minuter med bil från Nyköping. De största närliggande städerna är Norrköping, Eskilstuna och Stockholm, alla inom cirka en timmes avstånd.

Näringsliv

Nyköping är en diversifierad näringslivskommun med starka sektorer inom industri, handel, turism och offentlig verksamhet. Kommunen har nära 6 000 registrerade företag. Nyköpings kommun arbetar aktivt med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är Nyköpings kommun och Region Sörmland. Kommunen har också en betydande industriell närvaro med företag som Schneider Electric och Studsvik. Utöver detta spelar hotellnäring en roll med anläggningar som Sunlight Hotel Conference & Spa samt kulturarvsplatser som Nyköpingshus. Nyköpings kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk som stödjer entreprenörskap och företagsutveckling.

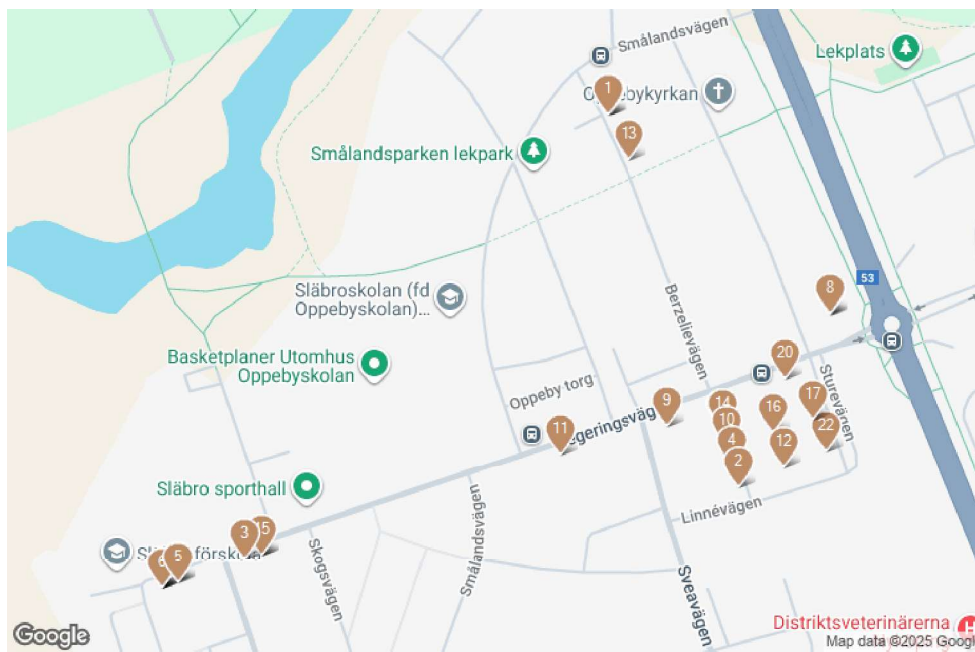
Byggnad i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan strax under 50 000 m² (år 2015) till nästan 200 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

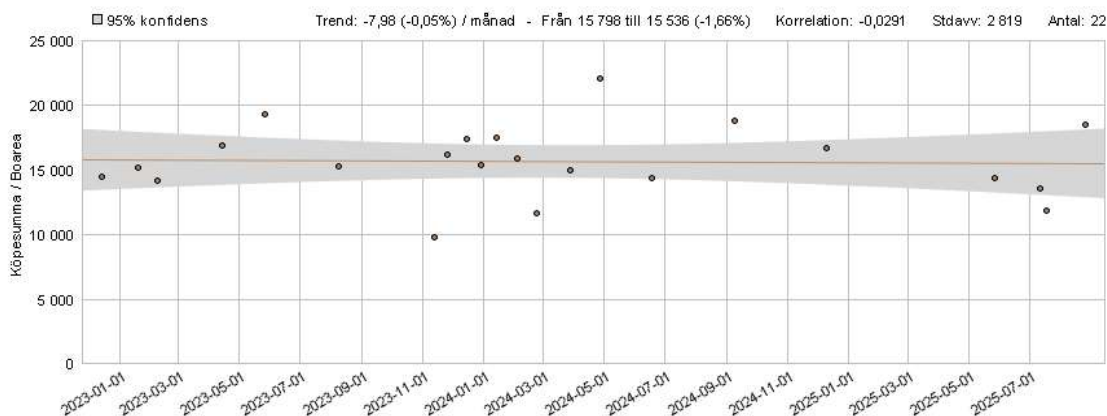


7.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.



Karta. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 3 rum och kök och boyta 66 - 70 m².

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 775 000 - 1 275 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 11 742 - 19 318 kr/m² med medel 15 134 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
RBF Nyköpingshus 9	Linnévägen 10C	2024-02-23	66	3	3	1958	4 185	11 742	775 000
RBF Nyköpingshus 9	Linnévägen 10A	2025-07-18	67	3	2	1958	4 337	11 940	800 000
Brf Nyköpingshus 9	Regeringsvägen 3	2023-02-08	66,5	3	3	1956-1958	3 995	14 210	945 000
Brf Nyköpingshus 9	Sturevägen 10B	2025-05-27	66	3	1	1958	4 180	14 393	950 000
Brf Nyköpingshus 9	Sturevägen 34	2022-12-14	67	3	1	1956-1958	4 225	14 477	970 000
RBF Nyköpingshus 9	Sturevägen 30	2023-08-09	67	3	1	1958	4 084	15 298	1 025 000
RBF Nyköpingshus 9	Regeringsvägen 15	2024-03-28	70	3	2	1958	4 361	15 000	1 050 000
RBF Nyköpingshus 9	Linnévägen 10 D	2023-12-15	66	3	3	1956	4 115	17 424	1 150 000
RBF Nyköpingshus 9	Linnévägen 8A	2024-01-14	67	3	1	1958	4 154	17 537	1 175 000
RBF Nyköpingshus 9	Linnévägen 10D	2023-05-26	66	3	3	1958	3 966	19 318	1 275 000
Medel								15 134	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge beskrivs som bra med normal standard. Äldre skick samt föreliggande renoveringsbehov medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 825 000 kr, motsvarande 12 313 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per september 2025

825 000 KRONOR

Åttahundratjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 790 tkr - 875 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

12 313

Nyköping 2025-09-09

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
CEO Properate, Jägmästare, Civilekonom
och Auktoriserad fastighetsvärderare



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från baksidan



Gemensam innergård



Vy från balkong

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

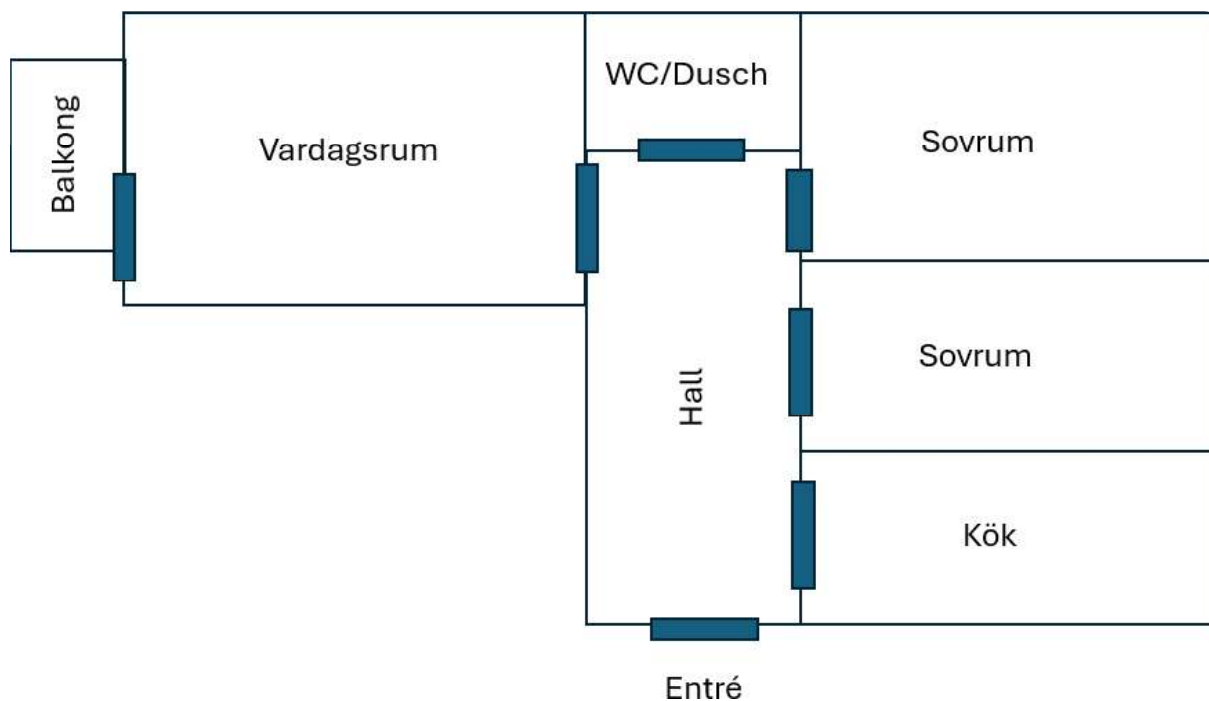


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag
FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Nyköping Andersberg 20	UUID 909a6a4a-265a-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 040000403	Län- och kommunkod 0480
Distrikt Nyköpings Sankt Nicolai	Distriktskod 212007	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-03-03	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-03-05
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-05			

Adress

Adress
Linnévägen 10 A, 10 B, 10 C, 10 D, 12 A, 12 B, 12 C
611 56 Nyköping
Regeringsvägen 9 B, 11, 13, 15
611 56 Nyköping
Sveavägen (1), (3)

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 719000-3421 Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus Nr 9 Box 1035 611 29 Nyköping Inskrivet ägar namn: Riksbyggens Brf Nyköpingshus Nr 9	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1955-10-19	Akt 55/149
Berört fång 57/19, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 55/149, andel saknas Köp (inklusive transportköp): 1955-10-14 Ingen köpeskilling redovisad		

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 93/6984

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 15
Totalt belopp: 12 732 300 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	10 000 SEK	1950-02-01	50/17

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Nyköping Andersberg 13 Nedsättning 57/180			
2	1 730 000 SEK	1955-10-19	55/372A
Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Nyköping Andersberg 18 Utbyte 57/335, Nedsättning 57/181			
3	435 000 SEK	1955-10-19	55/372B
Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Nyköping Andersberg 18 Utbyte 57/335, Nedsättning 57/181			
4	67 000 SEK	1955-10-19	55/372C
Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Nyköping Andersberg 18 Utbyte 57/335, Utbyte 57/335, Utbyte 58/290, Nedsättning 57/181			
5	420 300 SEK	1955-10-19	55/372D
Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Nyköping Andersberg 18 Utbyte 57/335, Utbyte 84/3226, Utbyte 58/290, Nedsättning 57/181			
6	237 700 SEK	1955-10-19	55/372E
Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Nyköping Andersberg 18 Utbyte 57/335, Nedsättning 57/181, Utbyte 58/290, Utbyte 84/3227			
7	70 000 SEK	1956-08-15	56/330
Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Nyköping Andersberg 18 Nedsättning 57/182			
8	241 000 SEK	1958-05-21	58/291
9	182 700 SEK	1958-05-21	58/292
10	33 900 SEK	1984-02-29	84/3231
11	1 428 700 SEK	1993-06-09	93/6980
12	510 000 SEK	1993-06-09	93/6982

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
13	3 000 000 SEK	1998-12-22	98/8812
14	3 200 000 SEK	1999-03-04	99/1069
15	1 166 000 SEK	2005-09-09	05/22856

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Norrtälje

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Andersberg, oppeby	1955-02-23	0480K-V:1835

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning Andersberg	1957-05-07	0480K-V:1910
-----------------------------	------------	--------------

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	0480-88/35.1

Bildningsåtgärd
Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Nyköping Energi AB
Vattenfall AB

Last

Nyköping Andersberg 20-21
Nyköping Anderslund 1:27
Nyköping Bagaren 5,11-12,14-15,18-20,22
Nyköping Biografen 19-20
Nyköping Borgaren 12,15,18
Nyköping Brandholmen 1:1
Nyköping Brandstoden 1,12,16-17,24-26,28

Nyköping Brovakten 4-5
Nyköping Byggmästaren 8
Nyköping Carlberg 15,18-19
Nyköping Ericssdal 6
Nyköping Falken 1
Nyköping Flädern 1
Nyköping Fors 11
Nyköping Furan 1
Nyköping Föreningen 17,21
Nyköping Förrådet 1
Nyköping Garvaren 6,8,17,20
Nyköping Gripen 1-2,20,22-24,32-33
Nyköping Guldsmeden 10,14
Nyköping Gullvivan 17-18
Nyköping Gäddan 1-2
Nyköping Hasseln 2-3
Nyköping Hermelinen 7-8
Nyköping Hotellet 8,15,18,25-26
Nyköping Hästskon 1-2
Nyköping Hållsta 3,13
Nyköping Ingridsdal 15
Nyköping Järnhandlaren 1-2,6,17,23,25,28
Nyköping Klädeshandlaren 15
Nyköping Löjan 1
Nyköping Lönnen 17
Nyköping Lövkojan 1
Nyköping Midgård 3
Nyköping Minuthandlaren 13,17-18,21-22
Nyköping Oppeby Gård 1:1-2,6
Nyköping Oscarsberg 13
Nyköping Palmen 1-2
Nyköping Pilen 6
Nyköping Riksbanken 3-6
Nyköping Ringaren 2,8,10
Nyköping Rådmannen 22
Nyköping S:NaN,NaN
Nyköping Skjutskarlen 10,19
Nyköping Skolan 2
Nyköping Skutskepparen 46,52
Nyköping Sofiero 1,5,10
Nyköping Standard 8,17-18
Nyköping Stian 1
Nyköping Syrenen 1
Nyköping Sävsångaren 7-8
Nyköping Sörmlandsbanken 1,10
Nyköping Tränset 1
Nyköping Tullporten 2,23,25,27
Nyköping Varmbadet 4,7
Nyköping Vattumannen 3-5,7,20,22-23
Nyköping Väster 1:1,26-27
Nyköping Yrkesskolan 15
Nyköping Öster 1:1,6

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 291524-8	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
Samtaxering för registerenhet Nyköping Andersberg 20-21			
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 124 424 000 SEK	därav byggnadsvärde 98 566 000 SEK	därav markvärde 25 858 000 SEK
Taxerade ägare 719000-3421 Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus Nr 9 Box 1035 61129 Nyköping	Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar	
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 78085412 (2025)			
Taxeringsvärde 858 000 SEK	Riktvärdeområde 480068	Byggrätt ovan mark 858 kvm	Riktvärde byggrätt 1 000 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 78084412 (2025)			
Taxeringsvärde 25 000 000 SEK	Riktvärdeområde 480068	Byggrätt ovan mark 13 898 kvm	Riktvärde byggrätt 1 799 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 78083412 (2025)			
Taxeringsvärde 1 566 000 SEK	Riktvärdeområde 480068	Lokalyta 1 233 kvm	Hyra 480 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 1956
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 78082412 (2025)			
Taxeringsvärde 97 000 000 SEK	Riktvärdeområde 480068	Bostadsyta 11 119 kvm	Hyra 15 288 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 1956
Tillhör byggnad 1			
Allmänna delen			
Åtgärd			

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Tomtmätning		1957-09-23	0480K-V:1944
Sammanläggning		1957-11-25	0480K-R5/58
Ledningsrättsåtgärd		1988-03-24	0480-88/35
Ursprung			
Nyköping Andersberg 18,21			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6516023.8	614682.6
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	8 005 m ²	8 005 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
D-Nyköping Oppeby Andersberg:20	1985-01-30	04-84/418	

Källa: Lantmäteriet